

Stuttgart, 30.10.2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften Einzelhandel Mittenfeldstraße
im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 243)
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO
mit Anregungen gem. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorlage

| Vorlage an | zur | Sitzungsart | Sitzungstermin |
|---|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat | Vorberatung Beschlussfassung | nicht öffentlich öffentlich | 28.11.2017 30.11.2017 |

Beschlussantrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Einzelhandel Mittenfeldstraße im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 243) wird in der Fassung vom 24. Oktober 2016 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan vom 24. Oktober 2016/22. August 2017.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Es wird festgestellt, dass die Einwendungen der beteiligten Öffentlichkeit nicht berücksichtigt werden können.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Stadtteils Giebel. Es grenzt östlich an den Kreuzungsbereich von Mittenfeldstraße und Giebelstraße und besteht im Wesentlichen aus dem dreieckförmigen privaten Flurstück 8045 (Mittenfeldstraße 64). Darüber hinaus werden angrenzende Teilflächen der städtischen Flurstücke 8047 und 8139 in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen, so dass dieser insgesamt eine Fläche von ca. 3.048 m² umfasst.

Die Einbeziehung dieser angrenzenden Teilflächen in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte mit dem Auslegungsbeschluss am 21. März 2017, um so erforderliche Festsetzungen u. a. zu grünordnerischen Aspekten (Erhalt bzw. Neupflanzung von Bäumen, Festsetzung von CEF-Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs) sowie zur Sicherung der Erschließung treffen zu können.

Der seit mehreren Jahren brachliegende Bereich, auf dem zuletzt ein Getränkemarkt ansässig war, bildet eines der wenigen, auch kurzfristig verfügbaren Flächenpotenziale in zentraler Lage des Stadtteils Giebel. Er soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Firma Aldi GmbH & Co. KG als Vorhabenträger plant die Realisierung eines Nahversorgungsmarktes in Form eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 870 m² und einer Geschossfläche von maximal 1.405 m² auf dem Areal. Städtebauliches Ziel ist es, durch die Ansiedlung des Marktes die derzeit lückenhafte Nahversorgungssituation im Stadtteil zu verbessern. Durch seine Lage in kurzer fußläufiger Entfernung zu dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten E-Zentrum um den Ernst-Reuter-Platz trägt der neue Lebensmittelmarkt insgesamt zu einer Aufwertung und Stärkung dieses zentralen Bereichs von Giebel bei.

Da auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans 1977/29 Mittenfeld-/Giebelstraße Weilimdorf das Vorhaben planungsrechtlich nicht zulässig ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplans Einzelhandel Mittenfeldstraße erforderlich. Die Firma Aldi GmbH & Co. KG hat daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 28. Juli 2015 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Einzelhandel Mittenfeldstraße im Stadtbezirk Weilimdorf (Weil 243) beschlossen. Im Anschluss wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Gelegenheit zur Äußerung bestand zudem in einem Erörterungstermin, der im Bezirksrathaus Weilimdorf durchgeführt wurde. Hieran nahmen sechs Bürgerinnen und Bürger teil. Die bei dem Erörterungstermin vorgebrachten Themen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung hierzu in der Anlage 10 zusammengestellt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 21. März 2017 die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über örtliche Bauvorschriften, der Begründung mit Umweltbericht, des Vorhaben- und Erschließungsplans, des Durchführungsvertrags sowie der weiteren wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte zwischen dem 7. April und dem 12. Mai 2017. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens eines Beteiligten Belange vorgebracht. Diese können jedoch nicht berücksichtigt werden und sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 11 dargestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die dabei vorgebrachten Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in den Anlagen 7 und 8 dargestellt.

Parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden die betroffenen Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Die dabei vorgebrachten Belange sind mit der Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage 9 dargestellt. Es wurden keine erheblichen Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

Redaktionelle Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan unter Ziffer 3.6. (Geltendes Planungsrecht und andere Planungen) Ergänzungen zum Thema Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan vorgenommen. Unter Ziffer 4.3. (Erschließung) wurden ergänzende Aussagen u. a. zu einer Gehwegüberfahrt an der Mittenfeldstraße getroffen. Zur Art der Nutzung wurden unter Ziffer 5.1. die Gründe für die Wahl der Gebietsart weiter ausgeführt sowie die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der A- bis E-Zentren konkretisiert. Aussagen zur Fassadenbegrünung wurden unter Ziffer 5.6. (Grünordnerische Maßnahmen/CEF-Maßnahmen) ergänzt. Zu umweltrelevanten Themen wurden an einzelnen Stellen Angaben klargestellt ebenso wie zu einzelnen Orts- bzw. Raumbezeichnungen, ohne dass sich dabei inhaltliche Änderungen ergeben hätten.

Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da die Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen, zu keinen inhaltlichen Veränderungen der Planung führen und lediglich redaktionellen Charakter haben.

Anregungen aus UTA und Bezirksbeirat Weilimdorf im Rahmen des Auslegungsbeschlusses

Im Rahmen des Auslegungsbeschlusses wurde im UTA am 21. März 2017 bzw. im Bezirksbeirat Weilimdorf am 15. März 2017 zu den Themen Verkehr (Gehwegüberfahrt im Bereich der Mittenfeldstraße) und Fassadenbegrünung Anregungen vorgebracht. Im weiteren Verlauf hat die Verwaltung diese Anregungen mit nachfolgenden Ergebnissen geprüft.

Verkehr (Gehwegüberfahrt im Bereich der Mittenfeldstraße):

Kunden, die aus dem nördlichen Teil des Stadtteils Giebel den Nahversorgungsmarkt besuchen wollen, aber auch alle anderen dortigen Fußgänger, insbesondere auch Kinder, müssen die Mittenfeldstraße im Bereich der Kreuzung mit der Giebelstraße queren. In einer verkehrlichen Erhebung, die im Juni 2017 durchgeführt wurde, wurde die Zahl der Fußgänger und Fahrzeuge an dieser Stelle ermittelt. Auf Grundlage der ermittelten Zahlen wären nach Empfehlung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) Maßnahmen für eine Verbesserung der Querung nicht zwingend erforderlich. Aufgrund von Anregungen aus den Reihen der politischen Gremien bzw. von Trägern öffentlicher Belange soll im Zuge ohnehin notwendiger baulicher Anpassungsarbeiten im Bereich der Mittenfeldstraße dennoch die Möglichkeit für die Realisierung einer sog. Gehwegüberfahrt erörtert werden. Diese könnte für Autofahrer den Wechsel von einer Tempo-40-Straße (Giebelstraße) in eine Tempo-30-Straße (Mittenfeldstraße) verdeutlichen und somit für Fußgänger ein Angebot für eine erleichterte Querung darstellen.

Da sich diese Querung außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet, sind hierfür gesonderte Abstimmungen und Regelungen bzgl. Ausführung und Finanzierung im Zuge der weiteren Planungen bzgl. der Tiefbaumaßnahmen erforderlich.

Fassadenbegrünung:

In der UTA-Sitzung am 21. März 2017 wurde angeregt, die Möglichkeiten für eine Fassadenbegrünung an dem Einzelhandelsgebäude zu prüfen. Im Anschluss an die Sitzung hat der Vorhabenträger wie bereits im Rahmen früherer Abstimmungen darauf hingewiesen, dass eine Fassadenbegrünung grundsätzlich bei der Planung und Realisierung eines Lebensmittelmarktes aus hygienischen Gründen auszuschließen ist.

Darüber hinaus wäre eine Fassadenbegrünung auch aus planerisch-architektonischer Sicht beispielsweise an der Südseite des Gebäudes entlang der Giebelstraße nur schwierig möglich. Aufgrund der ohnehin begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche auf dem verhältnismäßig kleinen Grundstück handelt es sich in diesem Bereich um ein grenzständiges Gebäude, das direkt an die Gehweghinterkante anschließt. Eine funktionsfördernde Fassadenbegrünung mit entsprechendem Entwicklungspotenzial würde einen Pflanzstreifen mit Erdanschluss in einer Breite von ca. 50 cm erfordern, für den im konkreten Fall keine Flächen zur Verfügung stehen würden. Entlang der Gebäudeostseite ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zudem eine Begrünung mit standorttypischen Gehölzen zur Eingrünung vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten) sowie die anfallenden projektbezogenen Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Eine Vereinbarung zur Übernahme von Planungskosten wurde abgeschlossen. Für weitergehende Informationen zu den finanziellen Auswirkungen wird auf die ausführliche Begründung (Anlage 1) verwiesen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

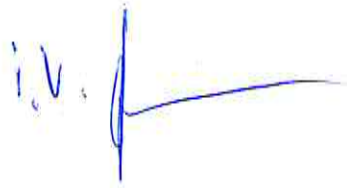
Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Keine



Peter Pätzold
Bürgermeister



Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan
4. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
5. Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Dachaufsicht, Freiflächengestaltungsplan, Schnitt, Ansichten)
6. Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB (ohne Anlagen)
7. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
8. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
9. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB
10. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
11. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

.....
SW. Schützenswerte Daten